

KLUSSEN

spelregels voor woningverandering

ZELF AANGEBRACHTE VERANDERINGEN

Wilt u veranderingen aanbrengen in uw woning?

De Veenendaalse Woningstichting geeft u daar ruimte voor. U leest in deze folder hoe met veranderingen in de woning omgegaan wordt.

Wel of geen toestemming nodig?

De VWS maakt onderscheid in veranderingen waar wel of geen toestemming voor nodig is.

Wilt u graag vooraf weten hoe wij met veranderingen omgaan als u gaat verhuizen, neem dan contact met ons op.

In een aantal gevallen is het zelfs mogelijk om afspraken te maken over een vergoeding bij het verlaten van de woning. De eventueel gemaakte afspraken worden schriftelijk vastgelegd. U krijgt hiervan een bevestiging thuisgestuurd. U vindt in het overzicht ook voor welke veranderingen een vergoeding wordt gegeven.

Voor advies over het uitvoeren van veranderingen kunt u contact met ons opnemen.

Heeft u liever dat de werkzaamheden door ons worden uitgevoerd?

Bel ons voor het maken van een offerte.



In een aantal gevallen is het mogelijk veranderingen door de VWS aan te laten brengen tegen een maandelijkse huurverhoging (zie hiervoor ook het overzicht). Deze huurverhoging wordt in rekening gebracht na de uitvoering van de verandering.

Voor de buitenzijde gelden in een aantal gevallen voorwaarden. Dit is omdat het hierbij ook gaat om het straatbeeld en belangen van omwonenden. Voor ingrijpende veranderingen aan de buitenzijde moet u dus toestemming vragen.

SPELREGELS

U kunt ervan uitgaan dat u (bijna) alles mag.

Bij het uitvoeren van werkzaamheden moet u echter wel rekening houden met de volgende spelregels:

- ▶ De verhuurbaarheid en de waarde van de woning mogen door de verandering niet afnemen.
- ▶ De veranderingen moeten passen binnen het huur- en onderhoudsbeleid van de VWS.
- ▶ Eventuele onderhoudsgevoelige onderdelen moeten goed bereikbaar zijn en blijven.
- ▶ Er moet deugdelijk materiaal worden toegepast. Het moet netjes en vakkundig worden uitgevoerd.
- ▶ Het moet veilig zijn en voldoen aan de eisen van:
 - het bouwbesluit
 - Bouw- en woningtoezicht
 - de nutsbedrijven
 - de brandweer
- ▶ Als er een bouwvergunning vereist is, moet deze verleend zijn.
- ▶ Ingrijpende veranderingen aan elektriciteit- en gasinstallaties moeten worden uitgevoerd door een erkend installateur.
- ▶ Alle voortkomende kosten en risico's uit de woningverandering, zowel financieel als bouwkundig, zijn voor uw rekening.
- ▶ Tijdens de huurperiode is het onderhoud van de verandering voor u.
- ▶ Bij ingrijpende veranderingen of aangebrachte kan het zijn dat uw verzekering aangepast moet worden. De verzekering die door ons is afgesloten heeft uitsluitend betrekking op een woning in de standaard uitvoering.
- ▶ Niemand mag hinder ondervinden van uw veranderingen. Legt u bijvoorbeeld plavuizen of een andere harde vloerbedekking in een appartement met onderburen en zij klagen daarna over geluidsoverlast, dan vragen wij u deze vloerbedekking te verwijderen.
- ▶ Bij het plaatsen van een tuinhuisje moet u er rekening mee houden dat de afwatering hiervan op eigen terrein gebeurt. Dus niet de goot boven de tuin van de burens hangen en het water in deze tuin laten lopen.

ONDERHOUD

Zoals hierboven al genoemd is het onderhoud van de veranderingen die door u zijn aangebracht voor uw rekening. Als er planmatig onderhoud wordt uitgevoerd zal bij vervanging uitgegaan worden van de standaard uitrusting.

Voorbeeld: U heeft zelf een luxe keuken geplaatst. Maar u wilt dat bij de complexmatige vervanging uw keuken door de VWS vervangen wordt. Dan plaatsen wij (in principe) de door ons bepaalde standaard keuken. Natuurlijk proberen wij in overleg met u een goede oplossing te vinden.

BIJ HET EINDE VAN DE HUUR

Als u gaat verhuizen komen wij uw woning beoordelen. Heeft u aangebrachte veranderingen aangebracht waarvoor geen toestemming is aangevraagd? Wij bespreken dan met u hoe wij ermee omgaan.

Waar wij naar kijken is dat de veranderingen de verhuurbaarheid niet schaden. Het kan zijn dat de veranderingen zo smaakgebonden zijn, dat bij verhuizing nieuwe huurders de woning daarom niet willen huren. Wij vragen u dan verandering ongedaan te maken. De beoordeling hiervan vindt plaats voordat de nieuwe huurder bekend is. Wil de nieuwe huurder deze verandering wel overnemen, dan kan hier in overleg met ons van worden afgeweken.

In sommige gevallen mogen veranderingen blijven zitten, als de nieuwe huurder de veranderingen en de onderhoudsplicht overneemt. U vindt voorbeelden hiervan in het overzicht.

Bij de opname van de woning kijkt de opzichter of u bij het aanbrengen van de veranderingen rekening hebt gehouden met de spelregels. Ook wordt gekeken hoe de onderhoudstoestand van de veranderingen is. Zelfs als er vooraf afspraken zijn gemaakt over bijvoorbeeld een vergoeding, kan het zijn dat bij het einde van de huur van u gevraagd wordt om aanwezige gebreken te herstellen. Er kan ook verrekening plaatsvinden met de vergoeding.

Bij sommige veranderingen moet er reserve materialen aanwezig zijn om kleine herstellingen in de toekomst te kunnen uitvoeren. Bijvoorbeeld bij plavuizen of zelf aangebrachte wandtegels.

Zijn de veranderingen akkoord ? Dan kunnen ze in de woning achterblijven.

EVENTUELE VERGOEDING

Bij een aantal veranderingen is het mogelijk dat u, na het beëindigen van de huur, een vergoeding ontvangt. Voorwaarde is wel dat de verandering niet in strijd is met de spelregels. Voorbeelden zijn isolerend glas of een stenen garage. Uiteraard houden we bij het vaststellen van de vergoeding rekening met de "leeftijd" van de verandering.

Om achteraf te kunnen aantonen hoe lang een verandering aanwezig is, is het belangrijk dat u (aankoop)nota's kunt overleggen.

Eventuele vergoedingen worden gebaseerd op de materiaalkosten en afschrijvingstermijnen. Dit is in overleg met de stichting Huurdersbelangen overeengekomen.

U vindt in het overzicht een aantal afschrijvingstermijnen. Wordt er een afschrijvingstermijn van 10 jaar genoemd? Dan betekent dit dat u recht hebt op een vergoeding als u binnen 10 jaar na het aanbrengen van de voorziening gaat verhuizen. De vergoeding wordt in dit geval jaarlijks 10% minder, dus in het eerste jaar 100% vergoeding, het tweede jaar 90%, het derde jaar 80% enzovoort.

Als u gaat verhuizen zal de opzichter bij de inspectie aangeven of u een vergoeding ontvangt voor een verandering.

OVERGANGSREGELING

Heeft u veranderingen aangebracht voordat deze regels zijn opgesteld? Dan geldt dat zij getoetst worden aan deze regels tenzij de oude regels gunstiger zijn. Het is dus mogelijk een vergoeding te ontvangen voor een "oude" verandering als deze voldoet aan de regels.

INFORMATIE EN ADVIES

Als u meer of specifieke informatie over dit onderwerp nodig heeft kunt u dit altijd vragen aan een medewerker van de afdeling woondiensten.

Deze medewerker kan u ook adviseren over materiaalkeuze en een plan van aanpak.



| Omschrijving | Mag blijven zitten? | Vergoeding mogelijk? | Afschrijvings termijn | Huurverhoging per maand |
|--|---------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------|
| BINNEN (GEEN TOESTEMMING NODIG) | | | | |
| behang | Ja | Nee | nvt | nvt |
| granol (korrelgrootte max. 3 mm) | Ja | Nee | nvt | nvt |
| spachtelputz (korrelgrootte max. 3mm) | Ja | Nee | nvt | nvt |
| structuurverf (korrelgrootte max. 3 mm) | Ja | Nee | nvt | nvt |
| spuitwerk | Ja | Nee | nvt | nvt |
| houten schrootjes | Ja | Nee | nvt | nvt |
| steenstrips (reservemateriaal verplicht) | Ja | Nee | nvt | nvt |
| wand- of vloertegels (reservemateriaal verplicht) | Ja | Nee | nvt | nvt |
| parket | Ja* | Nee | nvt | nvt |
| laminaat | Ja* | Nee | nvt | nvt |
| Harde vloerbedekking in appartementen uitsluitend als er afdoende maatregelen zijn getroffen om geluidsoverlast te voorkomen. | | | | |
| kurk | Ja* | Nee | nvt | nvt |
| houten vloerdelen | Ja* | Nee | nvt | nvt |
| gipsplaten | Ja | Nee | nvt | nvt |
| andere binnendeuren | Ja | Nee | nvt | nvt |
| extra radiator (bijv. designradiator douche) | Ja | Nee | nvt | nvt |
| inbraakwerend hang- en sluitwerk (moet voldoen aan politiekeurmerk) | Ja | Ja | 20 jaar | in overleg |
| verbreden van vensterbank | Ja* | Nee | nvt | nvt |
| vaste kastenwand | Ja* | Nee | nvt | nvt |
| dicht maken van open keuken | Ja* | Nee | nvt | nvt |
| samenvoegen van slaapkamers | Ja* | Nee | nvt | nvt |
| maken van zolderkamer | Ja | Ja, max. € 770 | 20 jaar | in overleg |
| verwijderen schoorsteenmantel | Ja | Nee | nvt | nvt |
| uitbreiden groepenkast | Ja | Ja, max. € 155 | 20 jaar | in overleg |
| uitbreiden aantal wandcontactdozen | Ja | Nee | nvt | nvt |
| andere schakelaars of stopcontacten | Ja | Nee | nvt | nvt |
| extra telefoon of cai aansluiting | Ja | Nee | nvt | nvt |
| aansluiting vaatwasser | Ja | Nee | nvt | in overleg |
| extra aansluiting wasmachine | Ja | Nee | nvt | in overleg |
| aansluiting wasdroger | Ja | Nee | nvt | in overleg |
| afzuigkap | Ja* | Nee | nvt | nvt |
| Bij aanwezigheid centrale afzuiging kan er uitsluitend een motorloze of recirculatiekap worden toegepast | | | | |

| Omschrijving | Mag blijven zitten? | Vergoeding mogelijk? | Afschrijvings termijn | Huurverhoging per maand |
|--|---------------------|----------------------|-----------------------|------------------------------|
| aansluiting elektrisch koken | Ja | Ja, max. € 105 | 20 jaar | in overleg |
| vervangen van keuken | Ja | Nee | nvt | nvt |
| aanbrengen van inbouwapparatuur | Ja* | Nee | nvt | nvt |
| ander aanrechtblad | Ja | Nee | nvt | nvt |
| aanbrengen ligbad | Ja | Nee | nvt | nvt |
| gewijzigd sanitair (kranen, wasbak, toiletpot e.d.) | Ja | Nee | nvt | nvt |
| douchecabine | Ja* | Nee | nvt | nvt |
| tweede toilet | Ja | Ja, max. € 205 | 20 jaar | € 6,50 |
| aanbrengen dubbel glas | Ja | Ja | 20 jaar | circa € 1,50 /m ² |
| BUITEN (GEEN TOESTEMMING NODIG) | | | | |
| buitenverlichting | Ja | Nee | nvt | nvt |
| buitenkraan | Ja | Nee | nvt | nvt |
| schutting | Ja* | Nee | nvt | nvt |
| pergola | Ja* | Nee | nvt | nvt |
| vijver | Ja* | Nee | nvt | nvt |
| extra of andere bestrating | Ja | Nee | nvt | nvt |
| zonwering | Ja* | Nee | nvt | nvt |
| rolluiken | Ja* | Nee | nvt | nvt |
| BUITEN (WEL TOESTEMMING NODIG) | | | | |
| vervangen voordeur | Ja | Nee | nvt | nvt |
| aanbrengen van dakraam | Ja | Ja, max. € 410 | 20 jaar | € 9,00 |
| aanbrengen dakkapel | Ja | Ja, max. € 1.540 | 20 jaar | in overleg |
| luifel bij voor of achterdeur | Ja* | Nee | nvt | nvt |
| stenen schuur of aanbouw | Ja | Ja, max €2.055 | 40 jaar | in overleg |
| houten schuur of tuinhuisje | Ja* | Ja, max. € 770 | 20 jaar | in overleg |
| tuinmuur | Ja | Nee | nvt | nvt |
| schotelantenne | Ja* | Nee | nvt | nvt |
| * Mag blijven zitten als nieuwe huurder het overneemt | | | | |
| Deze lijst is niet uitputtend, dus als u iets wilt dat niet vermeld staat kunt u altijd contact met ons opnemen | | | | |

Colofon

De inhoud van deze folder is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. U kunt echter geen rechten aan deze inhoud ontleen.

Publicatiedatum september 2013

Veenendaalse Woningstichting
Kerkewijk 59
Postbus 168
3900 AD Veenendaal

www.veenendaalsewoningstichting.nl
info@vws-veenendaal.nl
0318-523565